

Document n°4.1.1 :

Règlement

# Quinson



## Plan Local d'Urbanisme

Déclaration de projet emportant mise en compatibilité du PLU



## PLU

PLU approuvé par délibération du Conseil Municipal du.....4 juin 2019

Modification simplifiée n°1 prescrite par délibération du Conseil Municipal du.....27 janvier 2022

Déclaration du projet prescrite par délibération du Conseil Municipal du .....2 décembre 2024

Figure dans cet extrait du règlement, le règlement des zones 1AU modifié par cette procédure de déclaration de projet.

Les textes en jaune sont ajoutés par la présente procédure.

# Zone 1AU

## Caractère de la zone :

« La zone 1AU est une zone d'urbanisation future soumise à conditions avant toute ouverture à l'urbanisation. **Les conditions sont définies dans le présent règlement ainsi qu'au travers d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP).**

La zone 1AU, située dans l'enveloppe urbaine, a principalement vocation à accueillir des constructions à destination d'habitation, de bureau, de commerce, constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif. Elle concerne **deux les** secteurs :

- 1AUa : le quartier de Sainte Anne.
- 1AUb : le quartier du Chemin de Valensole.
- 1AUc : le quartier l'Apié et les Poiriers.

➔ Les dispositions du présent règlement (articles 1AU 1 à 1AU 16) s'appliquent aux zones 1AUa et 1AUb.

Aujourd'hui, La zone 1AU, d'urbanisation future, est considérée comme alternative dans la mesure où les voies et les réseaux (eau, assainissement, électricité) existants à la périphérie immédiate de la zone ont une capacité suffisante pour desservir les futures constructions à implanter dans l'ensemble de la zone.

**Les constructions y seront autorisées à condition de respecter l'Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) :**

- ✓ **Pour les zones 1AUa et 1AUb** : l'ouverture à l'urbanisation n'est pas conditionnée à la réalisation d'une opération d'ensemble, les constructions s'implanteront au **fur et à mesure** de la réalisation des équipements internes à la zone prévus dans l'OAP (cf. R151-20, second alinéa, du code de l'urbanisme) ; pour cette raison, le secteur de Sainte Anne (zone 1AUa) a fait l'objet d'un passage en Commission Départementale de la Nature, des Paysages et des Sites.
- ✓ **Pour la zone 1AUc** : l'ouverture à l'urbanisation de la partie centrale (confère planche graphique des OAP de la zone) est conditionnée à la réalisation d'une ou plusieurs opérations d'ensemble. Dans le secteur résidentiel, l'ouverture à l'urbanisation n'est pas conditionnée à la réalisation d'une opération d'ensemble.

### ↻ Site patrimonial remarquable et patrimoine bâti

Avant chaque autorisation d'urbanisme, le document du SPR devra être consulté et en particulier :

- ☞ Les dispositions, par secteurs, (cf chapitre « les secteurs ») et leurs recommandations ;
- ☞ La liste des éléments inventoriés, par secteur, (cf chapitre « inventaire ») du fait de leur valeur patrimoniale, qui font l'objet de protections et pour lesquels tout projet les concernant sera soumis au Service Départemental de l'Architecture, qui établira des prescriptions obligatoires et vérifiées après exécution.

☞ **Le document de règlement du site patrimonial remarquable de Quinson, est annexé au document 4.1.2 du présent PLU, Annexes du règlement.**

### ↻Prise en compte des risques :

Le Plan de Prévention des Risques (PPR) multirisque s'impose au PLU. Le PPR identifie en zone 1AU un risque mouvement de terrain et un risque inondation.

La commune est également concernée par un PPRif (Plan de Prévention des risques incendie de forêt) approuvé par arrêté préfectoral n°2013-2833 du 31 décembre 2013.

**Avant chaque autorisation d'urbanisme, il convient de consulter les documents de règlement du PPR et du PPRif et leurs documents graphiques (cf. annexes générales, document n°5 du PLU). »**

## article 1AU 1. Occupations et utilisations du sol interdites

Dans l'ensemble de la zone 1AU (1AUa,1AUb **et 1AUc**) les occupations et utilisations du sol suivantes sont interdites :

- ✓ Les constructions et activités à destination de l'industrie.
- ✓ Les nouvelles constructions et activités liées à la fonction d'entrepôts.
- ✓ Les activités agricoles liées à l'élevage.
- ✓ L'ouverture et l'exploitation de toute carrière.
- ✓ Le stationnement de caravanes hors des terrains aménagés.
- ✓ Les dépôts de véhicules et les garages collectifs de caravanes.
- ✓ Les dépôts de matériaux.
- ✓ Le camping hors des terrains aménagés.
- ✓ Les terrains de camping et de caravanage permanents ou saisonniers.
- ✓ Les habitations légères de loisirs.
- ✓ Les terrains aménagés destinés à recevoir des parcs résidentiels de loisirs.
- ✓ Les parcs d'attraction.
- ✓ Les dépôts de toute nature (ferraille, véhicules accidentés ou usagés, matériaux...).
- ✓ Les Installations Classées au titre de la Protection de l'Environnement (ICPE) soumises à autorisation ou à déclaration à l'exception de celles qui sont compatibles avec une zone d'habitation.
- ✓ Les antennes relais de radiotéléphonie.

Toute intervention sur les éléments de paysage identifiés sur les documents graphiques au titre de l'article L151-23 du code de l'urbanisme (« plantations à réaliser » ainsi que « terrains cultivés et espaces non bâtis à protéger ») est interdite.

## article 1AU 2. Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

 Se reporter également au document n°3 du PLU – Orientations d'Aménagement et de Programmation

**Dans l'ensemble de la zone 1AU (1AUa,1AUb **et 1AUc**) sont autorisées les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article 1AU1 et sont autorisées sous conditions les occupations et utilisations suivantes :**

### *Conditions générales :*

Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à déclaration préalable dans les espaces boisés classés et figurant comme tels aux documents graphiques. Les prescriptions de nature à assurer la préservation des espaces boisés classés sont prévues aux articles L151-23 et L113-1 du code de l'urbanisme.

Sont autorisés les affouillements et exhaussements de sol sous réserve de l'autorisation préalable et à condition qu'ils ne compromettent pas stabilité des sols ou l'écoulement des eaux et qu'ils ne portent pas atteinte au caractère du site.

**Prise en compte des risques naturels**

Le Plan de Prévention des Risques (PPR) multirisque s'impose au PLU. Le PPR identifie en zone 1AU un risque mouvement de terrain et un risque inondation.

La commune est également concernée par un PPRif (Plan de Prévention des risques incendie de forêt) approuvé par arrêté préfectoral n°2013-2833 du 31 décembre 2013.

**Avant chaque autorisation d'urbanisme, il convient de consulter les documents de règlement du PPR et du PPRif et leurs documents graphiques (cf. annexes générales, document n°5 du PLU). »**

**Site patrimonial remarquable et patrimoine bâti**

Avant chaque autorisation d'urbanisme, le document du SPR devra être consulté et en particulier :

- ☞ Les dispositions, par secteurs, (cf chapitre « les secteurs ») et leurs recommandations ;
- ☞ La liste des éléments inventoriés, par secteur, (cf chapitre « inventaire ») du fait de leur valeur patrimoniale, qui font l'objet de protections et pour lesquels tout projet les concernant sera soumis au Service Départemental de l'Architecture, qui établira des prescriptions obligatoires et vérifiées après exécution.

☞ **Le document de règlement du site patrimonial remarquable de Quinson, est annexé au document 4.1.2 du présent PLU, Annexes du règlement.**

Toute déclaration de travaux et demande de permis de construire comprendra un relevé de l'état des lieux précis accompagné de documents photographiques et un projet intégrant tous les détails d'exécution.

Pour le patrimoine identifié sur les documents graphiques, au titre des articles R151-41 et L151-19 du code de l'urbanisme, pour des motifs d'ordre culturel, historique ou architectural, seuls sont autorisés les travaux de rénovation et de réhabilitation à condition qu'ils soient réalisés en préservant les formes, les volumes, ouvertures et hauteurs existantes des constructions identifiées. En tout état de cause, les travaux entrepris sur ces constructions devront respecter et conserver les styles architecturaux d'origine des dites constructions, en revanche, le changement de destination ne sera pas autorisé, ni l'extension.

☞ **En cas de présence de gîtes à chiroptères dans les éléments du patrimoine identifiés, les travaux de rénovation et de réhabilitation ne doivent pas compromettre le maintien des gîtes.**

**Gestion équilibrée et durable de la ressource en eau**

Conformément à l'article L211-1 du code de l'environnement, les zones humides, identifiées ou non au documents graphiques du PLU, doivent impérativement être conservées et strictement préservées, elles sont inconstructibles et les affouillements, exhaussements de sol et remblais, retournement, drainage, assèchement, tous travaux et aménagements entraînant une imperméabilisation totale ou partielle et l'édification de clôture sont interdites. D'éventuelles destructions partielles de zones humides rendues nécessaires par des enjeux d'intérêt général devront faire l'objet de mesures compensatoires, compatibles avec les modalités définies par le Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux Rhône Méditerranée en vigueur.

À l'intérieur des périmètres de protection liés aux sources, toute nouvelle occupation du sol doit impérativement respecter les conditions définies par les arrêtés de Déclaration d'Utilité Publique (DUP) reportés aux annexes générales du PLU (cf. document n°5 du PLU, annexes générales).

Le maintien d'une bande inconstructible et non aménagée de minimum 10 mètres de part et d'autre des cours d'eau, à partir du sommet des berges, ou du bord du ravin est obligatoire. Cette largeur prend en compte la largeur des chemins ou des ripisylves longeant le cours d'eau, à compléter, le cas échéant, par une bande enherbée, pour atteindre au minimum 10 mètres de large au total. Cette marge de recul ne s'applique pas aux installations ou équipements publics incompatibles avec le voisinage des zones habitées.

☞ **Conditions particulières :**

☞ **Se reporter également au document n°3 du PLU – Orientations d'Aménagement et de Programmation**

Dans l'ensemble des zones 1AUa et 1AUb, pour tout projet d'au moins 5 logements : au moins **20% des logements** devront être à caractère social, (au sens de l'article L.302-5 du code de la construction et de l'habitation) à condition qu'ils représentent **au moins 20% de la surface de plancher** totale.

**Dans la zone 1AUc, au moins 40% des logements** devront être à caractère social (au sens de l'article L.302-5 du code de la construction et de l'habitation) : logements locatifs sociaux, logements en accession à la propriété...

Sont autorisées les constructions à destination d'artisanat et les installations classées à conditions qu'elles soient compatibles avec le caractère d'habitation de la zone.

Sont autorisées les extensions des bâtiments d'exploitation agricole existants à la date d'approbation du PLU.

Pour les constructions existantes à la date d'approbation du PLU, l'extension mesurée et les annexes sont autorisées.

## article 1AU 3. Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

 Se reporter également au document n°3 du PLU – Orientations d'Aménagement et de Programmation

### Accès

Dans l'ensemble de la zone 1AU (1AUa, 1AUb et 1AUc) pour être constructible, un terrain doit comporter un accès automobile à une voirie publique ou privée, soit direct, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin.

Le refus d'une autorisation d'urbanisme peut être justifié si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

### Voirie

Les dimensions, formes et caractéristiques des voies nouvelles publiques et privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir, sans pouvoir être inférieures à 4 mètres de bande de roulement.

Leurs caractéristiques doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte, de défense contre l'incendie, de protection civile, de visibilité, d'écoulement du trafic, de sécurité des usagers et de ramassage des ordures ménagères.

Les nouvelles voies privées se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire aisément demi-tour.

Une autorisation d'urbanisme peut être refusée sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination des aménagements ou constructions envisagées.

## article 1AU 4. Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement

 Se reporter également au document n°3 du PLU – Orientations d'Aménagement et de Programmation

### Eau potable

---

Toute construction, ou installation à destination d'habitation ou abritant des activités, doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable doté de caractéristiques suffisantes, et ce raccordement réalisé conformément au règlement du service public de distribution d'eau potable en vigueur.

### Assainissement

---

Dans l'ensemble de la zone 1AU (1AUa, 1AUb et 1AUc), toute construction, ou installation à destination d'habitation ou abritant des activités, doit être raccordée au **réseau collectif d'assainissement** par des canalisations souterraines.

L'évacuation des eaux et matières usées doit se faire sans aucune stagnation et en respectant les caractéristiques de ce réseau, sous réserve que celui-ci présente une capacité suffisante.

En fonction du règlement de l'assainissement et après avis du service, le raccordement pourra être éventuellement refusé si les rejets sont incompatibles avec le bon fonctionnement de la station d'épuration.

Le réseau collectif d'assainissement ayant pour vocation exclusive la collecte des eaux usées domestiques, les rejets d'effluents non domestiques doivent faire l'objet d'une autorisation particulière auprès du service d'assainissement comme le prévoit l'article L1331-10 du Code de la Santé Publique. L'évacuation de ces eaux usées non domestiques dans le réseau collectif d'assainissement est subordonnée à un pré traitement approprié conformément à la réglementation en vigueur.

L'évacuation des eaux et matières usées dans les fossés est interdite.

### Eaux pluviales

---

Les eaux pluviales, dont celles provenant de toute surface imperméabilisée, telles que les toitures et les parkings, doivent être collectées et dirigées par des canalisations étanches vers un réseau collectif ou un émissaires capable de les recevoir (caniveaux, fossés, ... prévus à cet effet) ou être collectées, stockées et évacuées sur l'unité foncière par un dispositif de dimensionnement approprié .

Le raccordement au réseau pluvial public, lorsqu'il existe, ne dispense pas de la réalisation du dispositif de stockage visé à l'alinéa ci-dessus.

Les aménagements doivent garantir et maîtriser l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau public s'il existe; il pourra être exigé un bassin de rétention ou des tranchées drainantes pour éviter d'aggraver le ruissellement.

L'évacuation des eaux pluviales dans le réseau collectif d'assainissement des eaux usées est interdite.

La collecte d'eau de pluie en aval des toitures est fortement conseillée.

Les clôtures ne doivent pas faire obstacle à la libre circulation des eaux afin d'assurer la transparence hydraulique.

Les fossés des routes départementales ne doivent pas servir d'exutoire aux eaux pluviales de ruissèlement des terrains contigus à ces routes.

### Eaux de piscines

---

Les eaux de lavage des filtres sont considérées comme des eaux usées; compte tenu de leur charge organique, elles doivent être épurées par les filières habituelles.

Les eaux de vidange des bassins doivent être éliminées comme des eaux pluviales, elles sont donc interdites dans les systèmes de collecte des eaux usées et dans les canaux et ruisseaux identifiés aux documents graphiques du règlement.

En l'absence de réseau pluvial, elles peuvent être rejetées au milieu naturel après neutralisation du chlore.

## Citernes

Les citernes de gaz seront enterrées.

Les citernes de gasoil seront disposées à l'intérieur des constructions ou enterrées.

Les systèmes de récupération des eaux de pluies seront :

- soit dissimulés et intégrés à l'architecture du bâtiment ;
- soit enterrés ;
- dans tous les cas ils devront être déclarés au service de l'eau en mairie.

## Réseaux de distribution et d'alimentation

Pour toute construction ou installation nouvelle, les branchements aux lignes de distribution d'énergie électrique ainsi qu'aux câbles téléphoniques doivent être réalisés en souterrain sur fonds privés. En cas d'absence de réseau souterrain, les réseaux filaires pourront être apposés en façade.

Les compteurs extérieurs doivent être regroupés et placés à l'intérieur de coffrets encastrés complètement dans la maçonnerie.

## article 1AU 5. Superficie minimale des terrains constructibles

Disposition abrogée depuis l'entrée en vigueur de la Loi n° 2014-366 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové (ALUR).

## article 1AU 6. Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

 Se reporter également au document n°3 du PLU – Orientations d'Aménagement et de Programmation

Dans les zones 1AUa et 1AUb, toute construction nouvelle doit respecter un recul minimum de :

- 15 mètres par rapport à l'axe de la chaussée des Routes Départementales pour toutes constructions ;
- Ce recul depuis les routes départementales ne s'applique pas aux constructions existantes se trouvant à l'intérieur de ces marges de recul, ni à leur extension dès lors que la destination n'est pas modifiée et que le recul existant n'est pas diminué ;
- 8 mètres à partir de l'emprise publique des carrefours des routes départementales ;
- 5 mètres par rapport à l'axe des autres voies existantes ou projetées ;
- 10 mètres du haut des berges des cours d'eau et bords des ravins.

**Dans la zone 1AUc, toute construction nouvelle doit respecter un recul minimum de :**

- À l'alignement actuel ou futur de la rue de l'Ancien Syndicat,
- Dans le secteur « central » identifié dans le plan des OAP (document n°3 du PLU) : A l'alignement des voies et espaces publics. Des décrochés dans l'alignement des façades pourront être réalisés, en fonction d'un intérêt évident de composition architecturale.
- Dans le secteur résidentiel : 5 mètres par rapport à l'axe des autres voies existantes ou projetées ;

Dans l'ensemble de la zone 1AU (1AUa, 1AUb et 1AUc) :

Pour l'extension des constructions existantes, une marge de recul de 5 mètres par rapport à la limite de la plateforme des voies publiques existantes ou projetées doit être respectée.

Les portails pour véhicules doivent respecter un recul de 5 mètres par rapport à l'axe des voies publiques existantes ou projetées, afin de permettre le stationnement d'un véhicule et faciliter l'accès à la voie. Cette place de stationnement entre en compte dans le nombre de places requises à l'article 1AU 12.

Dans le cas de la présence de portail automatisé et de la formalisation de deux places de stationnement au sein de la propriété, cette marge de recul ne sera pas exigée.

Cependant, les accès aux constructions et installations depuis les Routes départementales seront aménagés de telle façon que le stationnement des véhicules avant entrée dans les propriétés s'effectue hors du domaine public du Département, ainsi dans le cas de la présence de portail automatisé donnant sur les routes départementales existantes ou à créer, cette marge de recul de 5 mètres sera exigée.

Une implantation différente peut être admise :

- ✓ vis-à-vis des voies communales, pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ;
- ✓ dans les cas où il existe déjà des habitations en bordure des voies communales, les constructions peuvent être édifiées à l'alignement de cette limite en prenant comme alignement, le nu des façades existantes;
- ✓ dans les cas de restauration ou d'extension des constructions préexistantes.
- ✓ Dans le cas d'extensions de bâtiments agricoles.

## article 1AU 7. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

 Se reporter également au document n°3 du PLU – Orientations d'Aménagement et de Programmation

Dans l'ensemble de la zone 1AU (1AUa, 1AUb et 1AUC) les constructions nouvelles doivent être implantées :

- soit en limite séparative,
- soit à **minimum 5 mètres** des limites séparatives.
- toute nouvelle construction ou installation ou clôture ne peut être implantée à moins de **10 mètres** du bord des ruisseaux, canaux et ravins existants ou à créer.

Toutefois sont autorisées :

- ✓ Les annexes (y compris les garages) en limites séparatives.
- ✓ La construction des piscines, couvertes ou non, respectant un recul de 2 mètres par rapport aux limites séparatives.
- ✓ Des implantations différentes sont admises pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.
- ✓ Des implantations différentes sont admises pour les bâtiments d'exploitation agricole.

## article 1AU 8. Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

 Se reporter également au document n°3 du PLU – Orientations d'Aménagement et de Programmation

Dans l'ensemble de la zone 1AU (1AUa, 1AUb et 1AUC) les constructions nouvelles sur une même propriété doivent être implantées à minimum **6 mètres** les unes par rapport aux autres.

Dans le cadre d'un Permis d'Aménager, les constructions doivent être implantées à minimum **8 mètres** les unes par rapport aux autres.

**Ces règles ne s'appliquent pas aux annexes des constructions, de type garage, piscine, pool-house, abris de jardin... qui sont édifiées sur une même propriété que la construction principale**

Ces dispositions ne s'appliquent pas dans le secteur central identifié dans le plan des OAP de la zone 1AUc (document n°3 du dossier de PLU).

## article 1AU 9. Emprise au sol des constructions

Se reporter également au document n°3 du PLU – Orientations d'Aménagement et de Programmation

Dans les zones 1AUa et 1AUb : l'emprise maximale des nouvelles constructions ne peut excéder 25% de la surface du terrain. Cette disposition ne s'applique pas pour : les piscines, les annexes à l'habitation (y compris les pool-house et les garages).

Dans la zone 1AUc :

- Dans le secteur central identifié dans le plan des OAP : l'emprise maximale des constructions ne peut excéder 35% de la surface du terrain. Cette disposition ne s'applique pas pour : les piscines, les annexes à l'habitation (y compris les pool-house et les garages).
- Dans le reste de la zone : l'emprise maximale des constructions ne peut excéder 25% de la surface du terrain. Cette disposition ne s'applique pas pour : les piscines, les annexes à l'habitation (y compris les pool-house et les garages).

Dans l'ensemble des zones 1AU : Pour les constructions existantes dépassant le pourcentage fixé ci-avant, une extension de 20% de l'emprise est autorisée.

L'emprise maximale des nouvelles constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif n'est pas règlementée.

L'emprise maximale des constructions à usage agricole n'est pas règlementée..

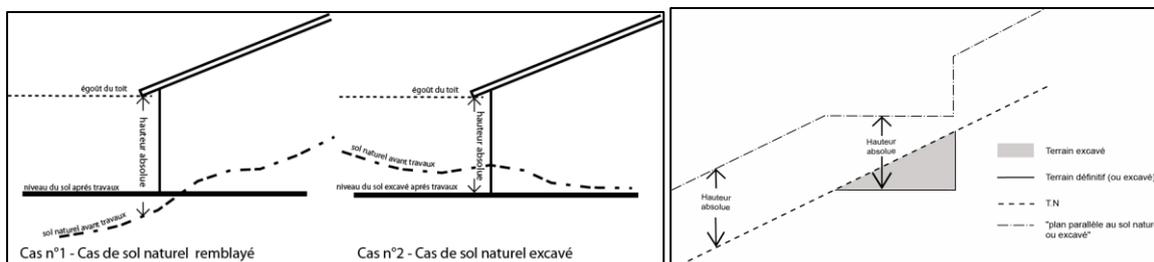
## article 1AU 10. Hauteur maximale des constructions

Se reporter également au document n°3 du PLU – Orientations d'Aménagement et de Programmation

### Conditions de mesure

Tout point de la construction à l'égoût du toit ou à l'acrotère ne doit pas dépasser un plan parallèle au sol naturel avant travaux ou excavé, plan situé à une hauteur égale à la hauteur absolue.

Le sol naturel doit être défini par un plan altimétrique détaillé.



### Hauteur autorisée

Dans les zones 1AUa et 1AUb : la hauteur des constructions définie dans les conditions ci-dessus, ne peut dépasser 7 mètres (R+1).

Dans la zone 1AUc :

- Dans le secteur central identifié dans le plan des OAP : la hauteur autorisée figure sur ce plan (R+1 = 7 mètres, R+2 = 9 mètres).

- o Dans le reste de la zone (secteur résidentiel) : la hauteur des nouvelles constructions définie dans les conditions ci-dessus, ne peut dépasser 3,5 mètres (R+0). Les constructions existantes présentant une hauteur supérieure pourront faire l'objet de travaux de rénovation, réhabilitation...

#### Dans l'ensemble des zones 1AU (1AUa, 1AUb et 1AUc) :

Pour les annexes, la hauteur maximale autorisée est de 3,50 mètres.

Ne sont pas soumises à ces règles :

- ✓ les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ;
- ✓ les constructions existantes à la date d'approbation du PLU qui dépassent la hauteur définie ci-dessus.
- ✓ Les bâtiments agricoles.

## article 1AU 11. Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords

 Se reporter également au document n°3 du PLU – Orientations d'Aménagement et de Programmation

**Pour la zone 1AUc, se référer au règlement du Plan de Valorisation de l'Architecture et de Patrimoine.**

**Pour les zones 1AUa et 1AUb :**

#### Dispositions générales

Dans l'ensemble de la zone 1AU (1AUa et 1AUb) les constructions et installations, à édifier ou à modifier, ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages agricoles, naturels ou urbains et aux perspectives monumentales. Ces constructions et installations doivent, par leurs dimensions, volumes, aspects extérieurs et aménagements de leurs abords, contribuer à une qualité architecturale et environnementale visant leur insertion harmonieuse dans le milieu récepteur.

C'est pourquoi, en cas d'atteinte, le projet pourra être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales.

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ne sont pas soumises aux dispositions particulières définies ci-après.

**Les éléments architecturaux identifiés en annexe du règlement (document 4.1.2), faisant l'objet d'un relevé, sont à conserver ; ils sont identifiés dans des fiches et les prescriptions particulières qui leurs sont associées sont à respecter.**

#### Dispositions particulières

 **Pour l'ensemble des dispositions particulières suivantes, se reporter également aux fiches techniques et pratiques du PNRV ainsi qu'au document du SPR, en annexes au règlement (document 4.1.2 du PLU)**

### Toitures

#### **Toitures à pentes**

La pente des toitures devra être comprise entre **30%** et **35%** et couvertes de tuiles romanes, canal. Les pans de toits seront répartis harmonieusement afin de former une toiture homogène.

Les toitures seront majoritairement à deux ou à quatre pentes. Les toitures monopentes, justifiées au plan architectural seront appréciées au cas par cas.

**Toitures terrasses partielles**

Elles doivent être traitées de telle sorte qu'elles s'intègrent au mieux dans leur environnement minéral ou végétal sans pouvoir excéder 30% de la surface totale de la toiture.

La hauteur de l'acrotère sera étudiée en fonction des proportions du bâtiment.

**Toitures terrasses intégrales**

Les toitures terrasses, justifiées au plan architectural seront appréciées au cas par cas.

**Couleurs des façades**

Pour que le nuancier chromatique soit réussi dans le village, quelques principes doivent être appliqués:

- ✓ Alternner les couleurs,
- ✓ Ne pas appliquer une couleur identique sur la façade et les menuiseries,
- ✓ Différencier les couleurs des façades et des menuiseries de deux bâtiments voisins ou face à face,
- ✓ Peindre l'ensemble des menuiseries et des ferronneries et ne pas les laisser bruts ou vernis notamment les volets.

Ainsi, chaque maison représente une «note» dont l'architecture et les couleurs participent à son identité. Sur la commune, la coloration des enduits et des éléments peints devra se rattacher à la tradition locale faite de teintes douces calcaire, et des pierres naturelles du Pays.

En ce qui concerne les murs de façade, les teintes les plus souvent utilisées dérivent du ton pierre plus ou moins ocré. Une palette chromatique existe en mairie, elle est à respecter. Des exemples de colorations au badigeon sont consultables dans les fiches, en annexes du règlement.

Les couleurs trop vives et agressives qui pourraient rompre l'harmonie chromatique du village, et le blanc pur sont à proscrire.

**Façades**

Les bardages métalliques sont interdits.

**Boiseries des fenêtres et volets**

Une palette chromatique existe en mairie, elle est à respecter.

**Fenêtres et volets des constructions neuves**

Les huisseries (fenêtres, porte- fenêtres ou baies vitrées) pourront être réalisées : de préférence en aluminium laqué (suivant le nuancier) ou en bois notamment pour les volets et persiennes.

**Menuiseries des fenêtres et volets**

Les menuiseries devront être peintes avec les couleurs traditionnelles. Ces tonalités doivent s'harmoniser avec la teinte de l'enduit. Généralement, portes, volets et fenêtres ont la même coloration.

Toutefois, les fenêtres peuvent être peintes de couleur plus claire tout en restant dans la même gamme de coloris. Une seule teinte de volets sera mise en œuvre par façade, ainsi que pour les fenêtres et portes fenêtres. Les teintes pourront être employées également pour les ferronneries et certaines portes d'entrée.

Les volets roulants ou à barre et écharpe sont interdits.

Les volets roulants et grilles de protections des devantures commerciales sont à installer à l'intérieur des locaux commerciaux.

**Inscriptions publicitaires et enseignes**

Aucune inscription publicitaire ou commerciale ne peut être peinte directement sur les façades, ni aucune installation de panneaux fixés, destinés à la publicité par affiches. Seules sont admises, sur les immeubles bâtis, les enseignes des commerces et des activités qui y sont établis.

Les enseignes doivent être de dimensions réduites et être installées dans les limites des rez-de-chaussée commerciaux. Les éclairages de ces enseignes doivent être obligatoirement indirects. Les pré-enseignes et les enseignes « néon » sont interdites.

En aucun cas ces ouvrages en saillies ne pourront excéder 80 centimètres maximum à compter du mur de façade. Dans tous les cas ils devront être en retrait de 20 centimètres du bord de la chaussée et ne pourront être édifiés à une hauteur inférieure à 3 mètres à compter du niveau de la voie.

Les enseignes commerciales doivent être conformes aux préconisations de la charte signalétique élaborée par le Parc Naturel Régional de Verdon.

#### *Antennes paraboliques*

L'implantation des antennes paraboliques en toiture ou au sol sont autorisées ; les implantations en façade sur rue sont proscrites. En tout état de cause, on veillera à ce que les antennes paraboliques soient les moins visibles depuis les espaces publics. Dans les cas de toitures à 2 pentes, les antennes paraboliques seront implantées sur la toiture la moins visible depuis les espaces publics, elles ne pourront en aucun cas dépasser le faîtage du toit.

#### *Appareils de climatisation, d'extraction d'air et autres éléments techniques et réseaux*

L'implantation des appareils de climatisation et d'extraction d'air en toiture est autorisée sous réserve de les intégrer en les dissimulant derrière des dispositifs architecturaux afin d'être invisibles.

Leur implantation en façade sur rue est autorisée, sous réserve de ne pas être en saillie (les blocs extérieurs doivent être encastrés dans le mur) ou d'être dissimulée derrière des dispositifs architecturaux afin d'être invisibles depuis les espaces publics.

Tous les éléments techniques nouveaux (coffre de pompe à chaleur, armoire électrique, coffre de stores, câblages, etc...) doivent être encastrés dans les murs ou dissimulés par des dispositifs architecturaux, afin d'être invisibles depuis la voie publique.

#### *Panneaux photovoltaïques et capteurs solaires*

Les panneaux photovoltaïques et capteurs solaires sont autorisés en toiture sous conditions cumulatives :

- s'ils sont intégrés à l'architecture de la construction ;
- s'ils ont la même teinte que celle des tuiles avoisinantes ;
- si les installations sont discrètes et peu ou pas visibles depuis les espaces et voies publiques.

#### *Clôtures*

Disposition générale :

La hauteur totale des clôtures est limitée à **2 mètres**, sauf en cas de murs pleins qui sont limités à **1 mètre**.

Dispositions particulières :

Les brises vues de tous types (panneaux décoratifs, bâches et claustras, etc.) sont interdits.

Les murs bahuts d'une hauteur de 60 centimètres sont autorisés. Ils devront avoir un accompagnement végétal.

Les murs pleins sont autorisés s'ils sont en pierres ou maçonnés ; ils sont enduits de façon identique que la façade de l'habitation et recouverts de tuiles.

Les grillages seront obligatoirement doublés de haies vives.

Côté espaces publics : sont autorisés les murs en pierres, les murs maçonnés enduits ou les murs bahuts de 60 centimètres, enduits, surmontés d'une grille en fer forgé à barreaudage droit.

En limites séparatives : sont autorisés les grillages et / ou les haies vives ainsi que les murs en pierres ou les murs maçonnés enduits.

Dans tous les cas, les clôtures doivent permettre d'assurer la libre circulation des eaux (transparence hydraulique).

Les grillages doivent être à maille large ou comporter des passages pour la petite faune qui seront régulièrement installés (maillage de diamètre supérieur à 10 cm et/ou hauteur entre le sol et le grillage supérieure à 10cm, et/ou présence de passage à faune régulièrement installés) ;

Dans les zones de pentes et sur les terrains en restanques, notamment en limites séparatives, il convient de privilégier les clôtures grillagées à maille souple qui épousent la topographie des terrains de manière discrète et se fondre dans le paysage. Les panneaux rigides et les brises vues de tous types (panneaux décoratifs, bâches textiles et claustras, etc.) sont à exclure.

Les clôtures ne doivent pas gêner la visibilité ou réduire les conditions de sécurité des usagers depuis les accès, surtout dans les parties courbes des routes départementales.

### Murs de soutènement

Les murs de soutènement doivent être conçus de manière à s'adapter à la configuration du terrain naturel. Les murs de soutènement apparents doivent être traités en pierres du pays dans l'esprit des restanques traditionnelles et limitées à 1m50 de hauteur. L'espacement entre deux murs de soutènement ne doit pas être inférieur à 1m50. Les restanques existantes, composantes héritées du paysage local, sont à conserver et à restaurer. Les enrochements et les dispositifs modulaires à emboîtement sont à exclure.

### Éclairages

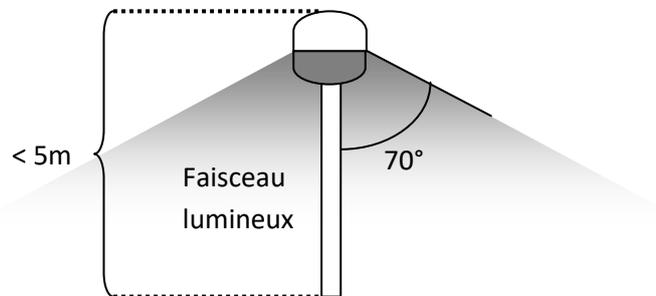
L'éclairage vers le haut est proscrit.

Les éclairages, privés (abords des constructions à destination d'habitation ou d'exploitation) et publics, nécessaires et indispensables à la sécurisation de la zone, émettront une source lumineuse orientée du haut vers le bas, dans un cône de 70° par rapport à la verticale (seuls sont autorisés les types de projecteurs à verres horizontaux orientés du haut vers le bas garantissant la non-diffusion de la lumière vers le haut).

Les éclairages extérieurs privés, devront être adaptés aux besoins (un éclairage trop puissant étant souvent inutile). Les éclairages à détecteurs pourront être privilégiés. L'éclairage latéral (qui n'est pas à privilégier) devra être orienté vers le bâtiment à éclairer et non vers les espaces libres de toute construction. L'installation de l'éclairage sera privilégiée sur les façades des bâtiments et non sur des mâts à l'écart des bâtiments.).

La hauteur maximale des mâts d'éclairage autorisée est de 5 mètres.

La température de couleur des éclairages doit être inférieure à 2700 Kelvin.



### Ordures ménagères et tri sélectif

Les containers et bacs destinés au ramassage des ordures ménagères et au tri sélectif doivent être intégrés à la construction. Leurs aspects extérieurs sont traités en harmonie avec la construction principale. Ils sont munis d'un dispositif adapté permettant leur accès depuis l'intérieur de la propriété et également depuis la voie publique.

## article 1AU 12. Obligation imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement

 Se reporter également au document n°3 du PLU – Orientations d'Aménagement et de Programmation

Dans l'ensemble de la zone 1AU (1AUa, 1AUb et 1AUc) :

- La superficie minimale d'un emplacement de stationnement est de 25 m<sup>2</sup> (y compris les accès et dégagements).
- Toute construction ou installation nouvelle doit comporter un nombre d'emplacements de stationnement correspondant à sa destination et à ses caractéristiques.
- Le stationnement des véhicules, y compris les deux-roues, correspondants aux besoins des constructions et installations nouvelles doit être assuré en dehors des voies publiques et sur le terrain d'assiette du projet.
- Les espaces dédiés au stationnement sont conçus afin d'assurer leur perméabilité.

- Les nouveaux espaces de stationnement des vélos doivent être visibles et dotés d'un accès direct et, accessoirement, protégés des intempéries et sécurisés.
- Lorsque l'application de ces prescriptions est techniquement impossible, compte tenu des caractéristiques urbaines du site, les autorités compétentes peuvent autoriser le pétitionnaire à aménager une aire de stationnement dans un environnement immédiatement propice.
- La réalisation d'aires de stationnement n'est pas imposée dans le cas de la construction de logements locatifs sociaux, conformément aux dispositions de l'article L151-34 du code de l'urbanisme.

**Dans les zones 1AUa et 1AUb :**

Toute construction nouvelle à destination d'habitation doit comporter au moins deux places de stationnement par logement. La formalisation d'une place de stationnement intérieur sera exigée en cas de présence d'un parking privé non clos.

Il doit être réservé une place aux visiteurs par tranche entamée de 3 logements.

**Dans la zone 1AUc :**

Toute construction nouvelle à destination d'habitation doit comporter au moins 1,5 place de stationnement par logement.

Le stationnement des vélos, doit être organisé au sein de l'opération et selon les normes en vigueur conformément aux articles L 151-30 du code de l'urbanisme, L 113-18 et R 113-18 du code de la construction et de l'habitation.

## article 1AU 13. Obligations imposées aux constructeurs en matière d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs et de plantations

 Se reporter également au document n°3 du PLU – Orientations d'Aménagement et de Programmation

**Dans l'ensemble de la zone 1AU (1AUa, 1AUb et 1AUc) :**

- Les espèces végétales plantées doivent être d'origine locale et adaptées au climat et au sol (cf. liste en annexe n°9 du règlement).
- Les espèces allergisantes sont à éviter (Aulnes, Cyprès commun, ambroisies, armoises, Baldingère, fromental élevée- liste non exhaustive).
- Les espèces végétales exotiques envahissantes sont proscrites (cf. liste en annexe au règlement).
- Les haies séparatives ne doivent pas être mono spécifiques.
- Tout arbre de haute tige (= taille du tronc : minimum 180 cm) doit être conservé ; si éventuellement celui-ci est abattu il doit être remplacé par un arbre d'essence adaptée au sol.
- Les arbres isolés et bosquets aux abords des constructions sont à conserver.
- Les espaces dédiés aux cheminements publics ou privés assurent une perméabilité hydraulique et sont dotés d'un revêtement approprié à leur usage.
- Les aires de stationnement d'une superficie égale ou supérieure à 100 m<sup>2</sup> doivent être plantées d'arbres de haute tige (a minima 1 arbre pour 100m<sup>2</sup>) et végétalisées.
- Les dépôts et stockages situés à l'extérieur des constructions doivent être obligatoirement masqués par des rideaux d'arbres ou haies vives à feuilles persistantes.
- Les affouillements et/ou les exhaussements du sol ne seront autorisés que dans la limite où ils seront justifiés par la topographie du terrain avec insertion paysagère.

**Dans les zones 1AUa et 1AUb :**

Pour les nouvelles constructions, les espaces libres de toutes constructions doivent représenter au moins **40%** du terrain et doivent être aménagés en espaces non imperméabilisés permettant l'infiltration des eaux pluviales.

Ils peuvent être aménagés en jardins secs composés de plantes locales choisies pour leurs aptitudes à se maintenir malgré le fort ensoleillement, les vents parfois violents et le manque d'eau.

**Dans la zone 1AUc :**

- Dans le secteur central identifié dans le plan des OAP : les espaces libres de toutes constructions doivent représenter au moins 20% du terrain et doivent être aménagés en espaces non imperméabilisés permettant l'infiltration des eaux pluviales.
- Dans le reste de la zone : les espaces libres de toutes constructions doivent représenter au moins 40% du terrain et doivent être aménagés en espaces non imperméabilisés permettant l'infiltration des eaux pluviales.

## article 1AU 14. Coefficient d'occupation des sols

Disposition abrogée depuis l'entrée en vigueur de la Loi n° 2014-366 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové (ALUR).

## article 1AU 15. Obligations en matière de performances énergétiques et environnementales des constructions

 Se reporter également au document n°3 du PLU – Orientations d'Aménagement et de Programmation

**Dans les zones 1AUa et 1AUb uniquement:**

Dans le respect des objectifs du Grenelle de l'environnement, la limitation de la consommation énergétique des constructions doit être recherchée. Les constructions nouvelles doivent être réalisées dans le respect au minimum des obligations en matière de performance énergétique en vigueur. Il en est de même lors des travaux de rénovation et/ou d'extension de constructions existantes.

L'installation de système de production d'énergie renouvelable est autorisée à condition d'être intégré de façon harmonieuse dans l'architecture de la construction et de ne pas présenter de nuisance.

L'implantation et l'orientation de la construction participent à la maîtrise des dépenses énergétiques. Le solaire passif est privilégié.

Pour les nouvelles constructions, les extensions des constructions à destination d'habitation ainsi que les annexes autorisées, les volumes les plus simples et compacts seront favorisés afin d'offrir le minimum de linéaires de façade en contact avec l'extérieur.

## article 1AU 16. Obligations en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques

 Se reporter également au document n°3 du PLU – Orientations d'Aménagement et de Programmation

La mise en place de fourreaux de réserves est obligatoire lors de la réalisation d'opérations d'aménagement et/ou de lotissements.